



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0039010-08.2017.8.19.0210

APELANTE 1: MARIO LEONARDO SANTOS ALARCON

APELANTE 2: LUIZ CARLOS DE SOUZA

APELADO 1: OS MESMOS

APELADO 2: MÁRCIA WANDERLEY FERREIRA

JUIZ: MARIO CUNHA OLINTO FILHO

RELATORA: DES.^a CLAUDIA TELLES

ACÓRDÃO

Apelação cível. Ação de reintegração de posse cumulada com cobrança de taxa de ocupação. Imóvel comercial. Alega a autora que, durante a convivência, seu então companheiro, segundo réu, com sua anuência, celebrou contrato de locação comercial com o primeiro réu. Por força de desconstituição de união estável e a partilha do imóvel em seu favor, o locatário, embora notificado, continuou a pagar os aluguéis ao ex-companheiro e esse, por sua vez, se manteve inerte, recebendo indevidamente os valores respectivos. Sentença de procedência, concedendo a reintegração de posse da autora no imóvel e condenando os réus a arcarem com a taxa de ocupação do imóvel desde 16/09/2017 até a efetiva desocupação, em valor a ser apurado em liquidação de sentença. Apelo dos réus. Preliminares de inadequação da via eleita, ilegitimidade passiva do primeiro réu, nulidade do ato citatório do segundo réu e inépcia da inicial que foram rejeitadas. Contrato de locação celebrado entre os réus com anuência da autora, então companheira do segundo réu. Dissolução da união estável e atribuição exclusiva do imóvel à autora. Cessaçao da autorização anteriormente conferida ao segundo réu para administrar o bem e receber



Apelação Cível nº 0039010-08.2017.8.19.0210

os aluguéis. Ausência de prova do alegado comodato verbal. Primeiro réu devidamente cientificado de que os aluguéis deveriam ser pagos à autora e, posteriormente, notificado para desocupar o imóvel no prazo de 30 dias. Permanência no bem após o término do prazo. Posse inicialmente legítima que se tornou precária diante da oposição expressa da possuidora indireta. Esbulho possessório caracterizado. Taxa de ocupação devida em razão da privação injustificada do uso e fruição do imóvel. Manutenção da sentença. Recursos desprovidos.

Vistos, relatados e discutidos estes autos da apelação cível nº. **0039010-08.2017.8.19.0210**, em que são apelantes **MARIO LEONARDO SANTOS ALARCON** e **LUIZ CARLOS DE SOUZA** e apelados os **MESMOS** e **MÁRCIA WANDERLEY FERREIRA**.

Acordam os Desembargadores que compõem a Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça **em julgar o presente recurso nos termos da certidão de julgamento**.

CLAUDIA TELLES
DESEMBARGADORA RELATORA

RELATÓRIO

Trata-se de ação de reintegração de posse proposta por Márcia Wanderley Ferreira em face de Luiz Carlos de Souza. Narra a autora que, durante o período de convivência, e com seu consentimento, seu ex-companheiro, Mário Leonardo Santos Alarcon, celebrou contrato de



Apelação Cível nº 0039010-08.2017.8.19.0210

locação comercial com o réu, tendo como objeto imóvel de sua propriedade localizado na Rua Juazeiro, nº 23, Ramos, Rio de Janeiro/RJ.

Sustenta, contudo, que, após a desconstituição da relação more uxória, e feita a partilha dos bens, o locatário, não obstante regular comunicação, continuou a efetuar o pagamento dos aluguéis ao seu ex-companheiro, e não a ela, legítima proprietária do imóvel locado.

Requer a reintegração na posse do imóvel, além da condenação do réu ao pagamento de indenização, consistente em aluguel mensal, no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), a contar da configuração do esbulho, ocorrido em 16/09/2017.

Decisão às fls. 45 (index 45) indeferindo a medida liminar.

Contestação às fls. 56/66 (index 56), arguindo, em preliminares, i) sua ilegitimidade passiva, ante a existência de contrato de locação comercial vigente entre ele e o ex-companheiro da autora, e ii) a inadequação do pedido de liminar combinado com o pleito indenizatório, porquanto não demonstrado esbulho possessório. Impugna o requerimento de gratuidade de justiça deduzido pela autora, alegando não ter ela feito prova de sua hipossuficiência.

No mérito, sustenta que desde setembro/2002 exerce a posse sobre o imóvel descrito na inicial, na qualidade de locatário, portanto, com justo título. Destaca que o locador é o ex-companheiro da ora autora e que se encontra adimplente com o pagamento da prestação locatícia, não havendo que falar em esbulho possessório.

Réplica às fls. 92/96 (index 92).

Assentada de AIJ às fls. 138/139 (index 138), com termo de depoimento do réu a fl. 141 (index 141).

Sentença às fls. 146/148 (index 146) julgando extinto o feito sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inciso VI do CPC. Entendeu o juízo *a quo* pela irregularidade na composição do polo passivo,



Apelação Cível nº 0039010-08.2017.8.19.0210

ante a necessidade de formação de litisconsórcio passivo necessário com o locador do imóvel.

Apelo da autora às fls. 159/169 (index 159), pugnando pela nulidade da sentença, uma vez que não oportunizado prazo para emendar a inicial a fim de regularizar o polo passivo do processo.

Contrarrazões às fls. 171/177 (index 171).

Acórdão às fls. 187/191 (index 187), dando provimento ao recurso, para declarar nula a sentença e os demais atos decisórios, a fim de que seja oportunizada a emenda da inicial, sob pena de seu indeferimento.

Emenda à inicial para a inclusão do ex-companheiro da autora como 2º réu.

Citação do 2º réu, conforme fl. 268 (index 268).

Decisão que decretou a revelia do 2º réu à fl. 273 (index 273).

Sentença às fls. 310/312 (index 310) julgando procedente o pedido, nos termos a seguir:

PELO EXPOSTO, julgo PROCEDENTE o pedido, para conceder a reintegração de posse da autora no imóvel, em caráter liminar, determinando que a ordem seja cumprida imediatamente.

Condeno os ambos os réus a arcarem com a taxa de ocupação do imóvel desde 16/09/2017 até a efetiva desocupação, em valor a ser apurado em liquidação de sentença na forma do art. 510, do CPC.

Custas e honorários que fixo em 10% da condenação pelos réus em prol da autora.

No trânsito em julgado, caso não haja manifestações em 90 dias, dê-se baixa e archive-se.



Apelação Cível nº 0039010-08.2017.8.19.0210

Apelação do segundo réu às fls. 390/404 (index 390), arguindo, em preliminares, a nulidade do ato citatório e a inépcia da inicial. No mérito, sustenta não terem sido demonstrados a posse anterior da autora e o esbulho, ao argumento de que mantinha com a autora comodato verbal e não foi notificado de sua extinção.

Apelação do primeiro réu às fls. 407/429 (index 407), requerendo, inicialmente, a concessão do benefício da gratuidade de justiça e, em seguida, suscita, em preliminares, a inadequação da via eleita e sua ilegitimidade passiva. No mérito, defende estar adimplente com suas obrigações locatícias, por ter efetuado os pagamentos a quem figurava como locador no contrato de locação, não se justificando a reintegração da posse pela autora e muito menos a sua condenação ao pagamento de taxa de ocupação.

Em decisão de fl. 475 (index 475), foi deferida a gratuidade de justiça em favor do segundo réu.

Contrarrazões às fls. 437/451 (index 437) e 463/466 (index 463).

Não apresentada contrarrazões pelo segundo réu, conforme noticiado a fl. 484 (Index 484).

Decisão às fls. 510/512 (index 510) indeferindo a gratuidade de justiça ao primeiro réu.

Custas devidamente recolhidas pelo primeiro réu às fls. 535 (index 535).

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço dos recursos.

Versam os autos sobre ação de reintegração de posse cumulada com cobrança de taxa de ocupação, em que a autora alega que,



Apelação Cível nº 0039010-08.2017.8.19.0210

durante a convivência, seu então companheiro, segundo réu - Mario Leonardo Santos Alarcon -, com sua anuência, celebrou contrato de locação comercial do imóvel localizado na Rua Juazeiro, n. 23, Ramos, Rio de Janeiro/RJ, com o primeiro réu - Luiz Carlos Pires de Souza.

Com o término da união e a partilha do bem em seu favor, o locatário, apesar de notificado, continuou a pagar os aluguéis ao ex-companheiro e esse, por sua vez, se manteve inerte, recebendo indevidamente os valores respectivos.

A sentença julgou procedente o pedido, para conceder a reintegração de posse da autora no imóvel e condenar os réus ao pagamento da taxa de ocupação do imóvel desde 19/09/2017 até a efetiva desocupação, em valor a ser apurado em liquidação de sentença, na forma do art. 510 do CPC.

Os réus, inconformados, apelaram, tendo o primeiro réu arguido, em preliminares, a inadequação da via eleita e sua ilegitimidade para figurar no polo passivo do feito, ao passo que o segundo réu suscitou a nulidade do ato citatório e a inépcia da inicial.

As preliminares não procedem, devendo ser rejeitadas.

Como bem fundamentado na sentença, o contrato de locação do qual deriva a posse do primeiro réu foi celebrado exclusivamente com o segundo réu, não tendo a autora participado da relação locatícia, motivo pelo qual não se mostra aplicável, em relação a ela, a disciplina da Lei n. 8.245/90.

A ação de reintegração de posse mostra-se, portanto, adequada.

Do mesmo modo não se sustenta a preliminar de ilegitimidade passiva do primeiro réu, uma vez que, à luz da teoria da asserção, a legitimidade *ad causam* deve ser aferida com base nas alegações deduzidas na petição inicial, na qual se afirma que o imóvel é por ele ocupado e lhe é imputada a prática do esbulho possessório.



Igualmente não merece acolhimento a preliminar de nulidade do ato citatório.

Argumenta o segundo réu que não foi observado o procedimento estabelecido pelo Provimento CGJ nº 28/2022, tendo a certidão do OJA se restringido a declarar que procedeu à citação por meio eletrônico, sem juntar comprovante da ciência inequívoca do destinatário da mensagem.

O cotejo dos autos, notadamente as certidões do OJA às fls. 256 (index 256) e 268 (index 268), revela que o segundo réu foi regularmente citado, por meio do aplicativo whatsapp, tendo sido cientificado do inteiro teor do mandado citatório com o envio de cópia do documento, como corrobora o teor ora transcrito:

Certifico que, DEIXEI DE CITAR Mario Leonardo Santos Alarcon, pois não logrei êxito em encontrá-lo em dias e horários distintos. Contudo, essa OJA tentou localizá-lo através do telefone celular que consta no mandado, sem sucesso, já que ninguém atende. Ato contínuo, essa OJA conseguiu localizar o diligenciado através do aplicativo Whatsapp vinculado ao número do celular, dando-lhe integral ciência do mandado, assim como enviando-lhe cópia do mesmo. Diante do exposto, essa OJA devolve o mandado POSITIVO. O referido é verdade, dou fé.

Conforme certificado pelo OJA, foram realizadas diversas diligências presenciais em dias e horários distintos, tendo, inclusive, enviado carta convite com telefone de contato e, diante das tentativas infrutíferas, procedeu à comunicação mediante número telefônico fornecido pela autora (index 259).

Não se verifica, portanto, mera presunção de conhecimento da demanda, mas efetiva certificação, por agente público, de que o ato citatório alcançou o seu destinatário e cumpriu a finalidade de lhe dar ciência da ação.



Apelação Cível nº 0039010-08.2017.8.19.0210

A insurgência recursal, desacompanhada de elemento concreto capaz de infirmar a certidão do Oficial de Justiça, não legitima a desconstituição da validade do ato.

No caso, além de inexistir prova a afastar a presunção de veracidade da certidão, o segundo réu demonstrou inequívoca ciência da demanda, tanto é que, após a prolação da sentença, exerceu regularmente o direito de recorrer.

À propósito, nesse mesmo alinhamento é a jurisprudência deste Tribunal de Justiça:

Agravo de Instrumento. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL. CITAÇÃO POR WHATSAPP. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA CITAÇÃO. DECISÃO PROFERIDA PELO JUÍZO DE ORIGEM QUE REJEITOU A IMPUGNAÇÃO. IRRESIGNAÇÃO QUE NÃO PROSPERA. MANTIDA A DECISÃO. Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto pelos Agravantes contra r. decisão que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença, apresentada por estes, na qual arguíram a nulidade da citação do 1º Agravante, realizada por meio de aplicativo de mensagem. **A questão em discussão consiste em verificar a validade da citação por meio do aplicativo WhatsApp. O artigo 246 do CPC, com a redação dada pela Lei nº 14.195/2021, estabelece a prioridade da citação eletrônica, sendo admissível sua realização por meio de aplicativos de mensagens, conforme disposto nos artigos 396 e 397 da CNGCJ.** A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a validade da citação via WhatsApp, desde que assegurada a ciência inequívoca do destinatário, conforme a teoria da instrumentalidade das formas e o princípio pas de nullité sans grief. **Citação em comento que foi realizada, com envio do mandado citatório e das peças necessárias, por Oficial de Justiça, por meio de aplicativo WhatsApp, através do telefone móvel indicado pela 2ª Agravante. Ato citatório que teve a sua finalidade devidamente cumprida.** Recurso conhecido e desprovido para manter a decisão que rejeitou a arguição de nulidade da citação.



Apelação Cível nº 0039010-08.2017.8.19.0210

(0090213-76.2025.8.19.0000 - AGRADO DE
INSTRUMENTO. Des(a). ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX -
Julgamento: 31/03/2026 - PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO
PRIVADO (ANTIGA 8ª CÂMARA CÍVEL))

Também não procede a preliminar de inépcia da inicial por alegada deficiência da narrativa e ausência dos documentos indispensáveis à propositura da presente ação, sobretudo comprovação da propriedade do imóvel situado na Rua Juazeiro, n.23, Ramos, Rio de Janeiro/RJ e sentença proferida na ação de reconhecimento e dissolução de união estável e partilha.

Isso porque os pedidos deduzidos na inicial guardam correspondência lógica com a causa de pedir nela exposta, permitindo a exata compreensão da controvérsia e o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, não se configurando qualquer das hipóteses de inépcia previstas no art. 330, § 1º, do CPC.

Ademais, a petição inicial foi devidamente instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação de reintegração de posse.

Com efeito, conforme se extrai da escritura definitiva de compra e venda de fls. 28/32 (index 28), a autora adquiriu, em 08/09/2017, o imóvel situado na Rua André Pinto, n. 124, que corresponde, frise-se, aos prédios de nº 21/23 da Rua Juazeiros, como se depreende do teor a seguir:



me foi dito o seguinte: **1)** - Que, a Outorgante é dona, senhora e legítima possuidora do seguinte imóvel: **1.1) - RUA ANDRÉ PINTO, Nº 124, E RESPECTIVO TERRENO**, que mede na totalidade 10,50m de frente e fundos por 47,00m de ambos os lados, confrontando à direita com o prédio 130, à esquerda com o prédio 122 e nos fundos com a Travessa Juazeiros, nº 19, que é atingido pelo Projeto de Urbanização nº 6894 (Avenida Canal do Rio Ramos), conforme averbação de 24.06.1974, tudo conforme a transcrição nº 93119, do livro 3-BP, às fls 253, do 6º RGI desta comarca e, foi havido nos termos da Carta de Adjudicação extraída dos Autos de Inventário dos bens deixados por Jeff Zanini e sua esposa Arlete dos Santos Zanini, contendo sentença de 30.01.2003, assinada pela M.M. Juíza de Direito da 3ª VOS desta cidade, Dra. Vera Maria Soares da Silva, devidamente registrada sob o ato R-01, da citada matrícula nº 96.472, do 6º RGI; **1.2)** - Que, ela Outorgante fez construir no imóvel acima 02 (DOIS) prédios, assim descritos: PRÉDIOS Nº 21/23 E 25 QUE TOMARAM A NUMERAÇÃO SUPLEMENTAR PELA RUA JUAZEIROS E CORRESPONDENTE FRAÇÃO DE 39,36/100 DO TERRENO DA RUA ANDRÉ PINTO, Nº 124, pendentes ainda da devida regularização junto ao RGI competente, fato este que é de inteiro conhecimento e aceitação por parte da Outorgada; **2)** - Que, o aludido imóvel e as

Encontra-se, assim, demonstrada a titularidade do imóvel em cuja posse a autora pretende ser reintegrada.

De outro lado, a sentença que reconheceu a dissolução da união estável não constitui documento indispensável à propositura da demanda, notadamente porque a pretensão possessória deduzida encontra suporte nos fatos narrados e nos documentos que instruem a inicial.

Ultrapassadas as preliminares, passa-se ao exame do mérito recursal propriamente dito.

O primeiro apelante sustenta estar adimplente com suas obrigações locatícias, por ter efetuado os pagamentos a quem figurava como locador no contrato de locação. Alega, ainda, que a notificação recebida apenas informava que a autora havia passado a ser a única proprietária do imóvel, sem apresentar documento comprobatório dessa condição.



Apelação Cível nº 0039010-08.2017.8.19.0210

O segundo apelante, por sua vez, sustenta não terem sido demonstrados a posse anterior da autora e o esbulho, ao argumento de que mantinha com ela comodato verbal e não foi notificado de sua extinção.

Pois bem. Extrai-se dos autos que o primeiro réu ocupava o imóvel em razão de contrato de locação celebrado com o segundo réu, então autorizado pela autora, que detinha a posse indireta do bem (index 73).

Com a dissolução da união estável e a atribuição exclusiva do imóvel à autora, fatos não infirmados com prova em contrário, cessou a autorização anteriormente conferida ao segundo réu, inexistindo prova de título que legitimasse a continuidade de sua posse indireta ou o recebimento dos aluguéis.

Tampouco restou comprovada a existência do alegado comodato verbal, ônus que incumbia ao segundo réu, nos termos do art. 373, II, do CPC.

De igual modo é incontroverso que o primeiro réu recebeu as duas notificações encaminhadas pela autora: a primeira, dando-lhe ciência de que os pagamentos dos aluguéis deveriam ser efetuados em favor da titular do imóvel; e a segunda, determinando a desocupação do bem no prazo de 30 dias, em razão do inadimplemento (index 15/21).

Desse modo, ainda que legítima em sua origem, a posse do primeiro réu tornou-se precária após o término do prazo concedido para a desocupação, pois sua permanência no imóvel passou a ocorrer contra a expressa vontade da possuidora indireta, caracterizando o esbulho possessório.

O pagamento dos aluguéis ao segundo réu não afasta essa conclusão, pois, além deste não mais ostentar título que legitimasse o recebimento dos valores, o primeiro réu já havia sido expressamente cientificado da oposição da autora à continuidade da ocupação.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado



Apelação Cível nº 0039010-08.2017.8.19.0210

Demonstradas, portanto, a posse anterior da autora, a precariedade da ocupação e a recusa na restituição do imóvel, encontram-se preenchidos os requisitos da tutela possessória, mostrando-se igualmente devida a taxa de ocupação, nos termos fixados na sentença.

Ante o exposto, voto no sentido de negar provimento aos recursos e, com fundamento no art. 85, § 11 do CPC, majoro os honorários de sucumbência para 13% do valor da condenação, observando-se o benefício da gratuidade de justiça concedido ao segundo réu.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica

**CLAUDIA TELLES
DESEMBARGADORA RELATORA**

